Deutscher Bundestag **Drucksache 17/9871**

17. Wahlperiode 06. 06. 2012

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Gerhard Schick, Dr. Thomas Gambke, Britta Haßelmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 17/9702 –

Immobilienmarktentwicklung und Finanzstabilität in Deutschland

Vorbemerkung der Fragesteller

Derzeit häufen sich Medienberichte zu einem sich möglicherweise überhitzenden Immobilienmarkt in Deutschland (vergleiche beispielsweise DIE ZEIT vom 12. April 2012, „Her mit der Hütte“; Süddeutsche Zeitung vom 13. April 2012, „Mein Haus, mein Garten, mein Risiko“; WELT am Sonntag vom 25. März 2012, „Der große Immobilienrausch“). Vor dem Hintergrund der großen Bedeutung der Immobilienmärkte für die Finanzstabilität, wie sie sich zuletzt auch in Ländern wie den USA, Irland oder Spanien zeigte bzw. noch immer zeigt, fragt sich, ob auch hierzulande derartige Gefahren bestehen, und wenn ja, wie die Bundesregierung dem begegnet.

1. Sehen die Bundesregierung, die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) oder die Deutsche Bundesbank in der gegenwärtigen Entwicklung des Immobilienmarktes und der Immobilienkreditvergabe des Bankensektors eine Gefahr für die Stabilität des Finanzsystems der Bundesrepublik Deutschland, und wie wird diese Sicht begründet?

Die Bundesregierung, die Deutsche Bundesbank und die BaFin sehen in der gegenwärtigen Entwicklung des Immobilienmarktes und der Immobilienkreditvergabe des Bankensektors keine unmittelbare Gefahr für die Stabilität des Finanzsystems der Bundesrepublik Deutschland.

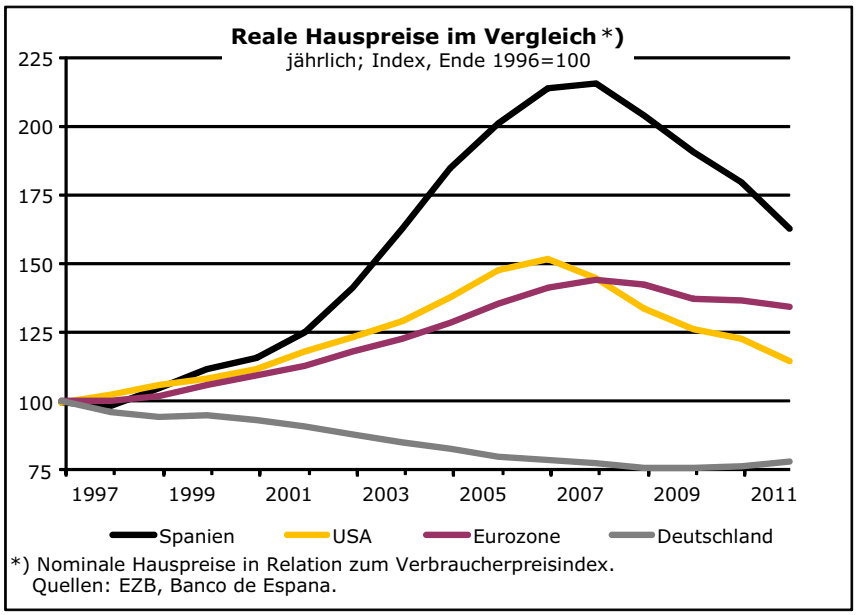
Die nominalen Preise für Wohneigentum haben seit ungefähr zwei Jahren spürbar angezogen. Die realen, das heißt inflationsbereinigten Häuserpreise waren in Deutschland im Jahr 2010 allerdings um ein Viertel niedriger als im Jahr 1996. Im Jahr 2011 stiegen sie erstmals seit vielen Jahren wieder an; der kumulierte reale Preisrückgang der vergangenen 15 Jahre konnte aber nur zu einem kleinen Teil wettgemacht werden. Im Gegensatz zu Deutschland schossen die realen Hauspreise in einigen anderen Ländern (v. a. USA, Großbritannien, Irland und Spanien) seit Mitte der 90er-Jahre erheblich nach oben und zeigten vor

---

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 4. Juni 2012 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Ausbruch der Finanzkrise deutliche Überbewertungen an (vgl. Grafik). Von einer solchen blasenartigen Entwicklung ist der deutsche Immobilienmarkt noch weit entfernt, zumal die Hypothekarkreditvergabe in relativ moderatem Tempo zunimmt. Allerdings verläuft die regionale Preisentwicklung sehr unterschiedlich. Insbesondere in manchen Großstädten, wie z. B. Hamburg und München, sind signifikante Immobilienpreissteigerungen zu beobachten. In einigen lokalen Teilmärkten dieser Metropolen haben sich inzwischen möglicherweise erste Übertreibungen herausgebildet.



Maßgeblich für den aktuell beobachteten Anstieg der Immobilienpreise waren die makroökonomischen Faktoren wie die Belebung der Konjunktur sowie die günstigen Zinssätze. So haben Zinsen für Wohnungsbaukredite im vierten Quartal 2011 in Deutschland einen historischen Tiefstand erreicht. Fünf- bis zehnjährige Kredite für Immobilienfinanzierung wurden in diesem Zeitraum zu durchschnittlich 3,6 Prozent gewährt. Auch steigende Einkommen haben die Erschwinglichkeit von Wohneigentum in den vergangenen Jahren erhöht. Darüber hinaus prägen die Kapitalanlageentscheidungen die Wohnimmobilienpreise. Das Streben der Investoren nach der Realwertsicherung ihrer Kapitalanlagen trägt zu der Belebung der Nachfrage nach Immobilien zusätzlich bei.

Die Nachfragebelebung hat zu spürbaren Preisreaktionen geführt, weil sich das marktfähige Angebot an Immobilien aufgrund des sehr schwachen Wohnungsbaus in dem letzten Jahrzehnt verringert hatte. Da die Bauindustrie ihre Kapazitäten und somit das Immobilienangebot nur allmählich an den steigenden Bedarf anpassen kann, führen Nachfrageänderungen zu Preissteigerungen.

Bis jetzt bleibt die Kreditdynamik aber verhalten. Gemäß den Ergebnissen des Bank Lending Survey der Europäischen Zentralbank ist die Nachfrage von privaten Haushalten in Deutschland nach Wohnungsbaukrediten im ersten Quartal 2012 weniger gestiegen als im letzten Quartal 2011.

Historisch gesehen sprechen einige strukturelle Faktoren dafür, dass Deutschland weniger anfällig für die Entstehung einer Immobilienpreisblase ist als viele andere Länder. Die Finanzierungskultur ist konservativ ausgerichtet. Neben dem relativ hohen Eigenkapitalanteil bei Immobilienfinanzierungen und meist langfristigen Kreditverträgen mit einer anfänglichen Laufzeit von zehn Jahren und mehr wird die Finanzierung häufig zu festen Zinsen in Form von Annuitätendarlehen abgeschlossen. Kurzfristige Finanzierungen mit variablem

Zins, bei denen das Zinsänderungsrisiko beim Kreditnehmer liegt, sind bisher die Ausnahme.

Im Ergebnis werden daher keine unmittelbaren Gefahren für die Finanzstabilität gesehen. Dabei sollten die mittel- und längerfristigen Entwicklungen insbesondere mit Blick auf die sich möglicherweise abzeichnenden regionalen Blasen sorgfältig beobachtet werden.

2. Hat die BaFin aufgrund von Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt und sich daraus möglicherweise ergebenden Gefahren für die Finanzstabilität bereits bestimmte aufsichtsrechtliche Handlungen vollzogen (wie beispielsweise Verhängung erhöhter Kapitalanforderungen gemäß § 10 Absatz 1b Satz 2 des Gesetzes über das Kreditwesen – KWG – als makroprudentielle Maßnahme, oder Erhöhung der Aufsichtsintensität bzw. der Risikoklassifizierung spezifischer Institute, Führung von anlassbezogenen Aufsichtsgesprächen, verstärkte Teilnahme an Sitzungen der Aufsichtsräte oder Anordnung von Sonderprüfungen)?

   Wenn ja, in wie vielen Fällen, und mit welcher konkreter Handlung wurde die BaFin in diesem Zusammenhang tätig?

   Wenn nein, wann würde die Bundesregierung einen Anlass für ein makroprudentielles Eingreifen sehen?

Die BaFin hat bisher keine einschneidenden aufsichtlichen Maßnahmen ergriffen. Die Situation am deutschen Immobilienmarkt wurde zwischen der Deutschen Bundesbank und der BaFin im gemeinsamen Risikokomitee eingehend erörtert. Es wurde beschlossen, einzelne Entwicklungen am deutschen Immobilienmarkt aufmerksam zu beobachten und die Fachaufseher für ihre Tätigkeit in der laufenden Bankenaufsicht zu sensibilisieren, indem das Thema z. B. verstärkt in Aufsichtsgesprächen behandelt werden soll. In diesem Zusammenhang führt die Deutsche Bundesbank eine tiefer gehende Umfrage bei ausgewählten Kreditinstituten durch. Die Ergebnisse dieser Umfrage werden derzeit noch ausgewertet und anschließend einer aufsichtlichen Bewertung unterzogen. In Abhängigkeit vom Ergebnis wird dann entschieden, ob eine Diskussion z. B. im Ständigen Ausschuss für Finanzmarktstabilität sowie ggf. weitere Maßnahmen erforderlich sind.

3. Welche theoretischen Handlungsmöglichkeiten stehen der Bundesregierung, der BaFin und der Deutschen Bundesbank zur Verfügung, um die sich möglicherweise aus einer Überhitzung des deutschen Immobilienmarktes ergebenden Gefahren für die Finanzstabilität in Deutschland abzuwenden?

Es wären verschiedene Handlungsmöglichkeiten denkbar. Die Bankenrichtlinie 2006/48/EG eröffnet schon derzeit die Möglichkeit, bestimmte Risikopositionen als Positionen mit besonders hohem Risiko einzustufen (Anhang VI, Teil 1 Tz. 66 der Richtlinie 2006/48/EG). Dazu wäre eine Änderung der Solvabilitätsverordnung erforderlich. Daneben werden aktuell entsprechende makroprudenzielle Instrumente auf europäischer Ebene im Zuge der Umsetzung der „Basel III"-Anforderungen in europäisches Recht (Capital Requirement Directive – CRD IV/Capital Requirement Regulation – CRR) verhandelt. Dazu zählen vor allem der antizyklische Kapitalpuffer (Artikel 126 ff. CRD IV), die Erhöhung der Kapitalunterlegung von privaten und gewerblichen Realkrediten durch Anpassung der Risikogewichte (Artikel 119 Absatz 2 CRR) und niedrigere Beleihungsgrenzen (Artikel 119 Absatz 1 und Artikel 160 CRR).

4. Inwiefern sieht die Bundesregierung hier Handlungsbedarf für eine Ausweitung des zur Verfügung stehenden Instrumentariums (wie beispielsweise die Begrenzung des Beleihungsgrades von Immobilien)?

   Hat sie entsprechende Handlungsbedarfe geprüft, und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Das in der CRD IV/CRR vorgesehene Instrumentarium in Bezug auf Risiken, die aus einer Überhitzung des Immobiliensektors erwachsen können, kann grundsätzlich als ausreichend angesehen werden. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die in den aktuell vorliegenden Kompromisstexten des Rates und des Europäischen Parlaments vorgesehenen Instrumente im Zuge der Trilogverhandlungen beibehalten werden.

5. Haben die Bundesregierung, die BaFin oder die Deutsche Bundesbank oder in deren Auftrag Dritte Untersuchungen zu möglichen Gefahren derzeitiger Entwicklungen am Immobilienmarkt für die Finanzstabilität in Auftrag gegeben?

   Wenn ja, was genau wurde untersucht, und mit welchem Ergebnis?

Die BaFin und die Deutsche Bundesbank halten eigene Analysekapazitäten für derartige Untersuchungen vor. Die Ergebnisse dieser analytischen Arbeiten waren auch bereits Grundlage für die Behandlung der Thematik im gemeinsamen Risikokomitee. Studien zu möglichen Gefahren derzeitiger Entwicklungen am Immobilienmarkt für die Finanzstabilität durch externe Dritte wurden nicht in Auftrag gegeben.

Institutsübergreifende Auskunftsersuchen enthalten neben qualitativen Fragen zu den aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt und zur Immobilienfinanzierung auch eine Datenerhebung. Die ausgewählten Kreditinstitute wurden aufgefordert, eine eigene Einschätzung der Nachhaltigkeit der aktuellen Preisentwicklungen abzugeben und Angaben zu ihrem Neugeschäft sowie zu ihren Kreditvergabestandards zu machen. Die Datenerhebung umfasst das Neugeschäft in den Jahren 2009 bis 2011 und betrifft insbesondere die Zinsbindung und den Beleihungswertauslauf von Wohnungsbauendfinanzierungen und gewerblichen Finanzierungen mit wohnwirtschaftlichem Hintergrund.

Zur übergreifenden Frage der „Methoden zur Analyse der Entwicklung von Vermögenspreisen mit Blick auf Erkennung von Anzeichen zur Blasenbildung“ hat das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) im Auftrag des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) ein Forschungsprojekt unter der Leitung von Prof. Dreger durchgeführt. Die detaillierten Ergebnisse dieser Studie sind im BMF-Monatsbericht vom September 2011 (www.bundesfinanzministerium.de/nn_139928/DE/BMF_Startseite/Publikationen/Monatsbericht_des_BMF/2011/09/analysen-und-berichte/b06-Fruewarnsystem-spekulative-Preisblasen-ab-Immobilienmaerkten/node.html?_nnn=true) veröffentlicht.

6. In wie vielen Sitzungen des Ständigen Ausschusses für Finanzstabilität und Krisenmanagement des Bundesministeriums der Finanzen, von der BaFin und der Deutschen Bundesbank wurden seit Anfang 2011 der deutsche Immobilienmarkt hinsichtlich etwaiger Gefahren für die Finanzstabilität thematisiert (zu dem gemeinten Ausschuss; vergleiche beispielsweise www.ecb.int/press/pr/date/2005/html/pr050518_1.en.html)?

   Mit welchen Ergebnissen?

Seit Anfang 2011 wurde der deutsche Immobilienmarkt hinsichtlich etwaiger Gefahren für die Finanzstabilität als eigenständiger Tagesordnungspunkt nicht

in Sitzungen des Ständigen Ausschusses für Finanzmarktstabilität thematisiert. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen.

7. Wie hat sich in Deutschland seit 2009 das Volumen von Krediten zum Kauf bzw. Bau von Wohnimmobilien (im Folgenden: Wohnimmobilienkreditportfolio) auf Halbjahresbasis entwickelt (mit der Bitte um absolute und relative Angaben, jeweilige Angaben für das Bestands- und Neukreditgeschäft sowie nach Bankengruppen und Regionen aufschlüsseln)?

Die Angaben für das Bestandsgeschäft ergeben sich aus den nachfolgenden Tabellen. Darüber hinausgehende Angaben liegen der Bundesregierung bzw. der Deutschen Bundesbank nicht vor.

Alle Banken* Mio. €

	Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen			
		darunter:		
	insgesamt	an Unternehmen und Selbständige	an wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen	an Organisationen ohne Erwerbszweck
2009 1. Vj.	1 087 452	301 180	783 046	3 226
2. Vj.	1 087 373	300 855	783 449	3 069
3. Vj.	1 092 084	300 705	788 096	3 283
4. Vj.	1 094 688	301 376	790 017	3 295
2010 1. Vj.	1 090 421	299 575	787 543	3 303
2. Vj.	1 091 013	298 953	788 685	3 375
3. Vj.	1 096 601	300 219	792 874	3 508
4. Vj.	1 101 602	302 374	795 715	3 513
2011 1. Vj.	1 098 862	300 497	794 870	3 495
2. Vj.	1 102 752	301 289	797 992	3 471
3. Vj.	1 108 347	302 141	802 747	3 459
4. Vj.	1 114 049	304 951	805 632	3 466
2012 1. Vj.	1 114 893	305 566	805 801	3 526

* Alle Daten sind auch unter: www.bundesbank.de/Statistik verfügbar.

Großbanken Mio. €

	Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen			
		darunter:		
	insgesamt	an Unternehmen und Selbständige	an wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen	an Organisationen ohne Erwerbszweck
2009 1. Vj.	130 499	30 728	99 679	92
2. Vj.	127 541	29 224	98 231	86
3. Vj.	125 380	28 438	96 863	79
4. Vj.	124 188	28 506	95 602	80
2010 1. Vj.	122 567	28 015	94 460	92
2. Vj.	121 646	27 762	93 766	118
3. Vj.	120 702	27 421	93 140	141
4. Vj.	119 778	27 233	92 407	138
2011 1. Vj.	118 734	27 245	91 355	134
2. Vj.	117 293	26 820	90 350	123
3. Vj.	116 460	26 503	89 834	123
4. Vj.	117 219	28 063	89 030	126
2012 1. Vj.	117 284	28 295	88 853	136

Regionalbanken und sonstige Kreditbanken Mio. €

	Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen			
		darunter:		
	insgesamt	an Unternehmen und Selbständige	an wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen	an Organisationen ohne Erwerbszweck
2009 1. Vj.	133 431	32 560	100 825	46
2. Vj.	135 778	32 919	102 813	46
3. Vj.	139 666	33 305	106 314	47
4. Vj.	141 499	33 541	107 910	48
2010 1. Vj.	142 251	33 685	108 515	51
2. Vj.	143 768	33 792	109 894	82
3. Vj.	146 040	34 330	111 619	91
4. Vj.	148 312	35 226	112 991	95
2011 1. Vj.	149 201	35 330	113 777	94
2. Vj.	150 987	35 705	115 186	96
3. Vj.	152 799	35 942	116 758	99
4. Vj.	155 034	36 557	118 374	103
2012 1. Vj.	155 785	36 661	119 025	99

Zweigstellen ausländischer Banken Mio. €

	Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen			
		darunter:		
	insgesamt	an Unternehmen und Selbständige	an wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen	an Organisationen ohne Erwerbszweck
2009 1. Vj.	1 311	973	338	0
2. Vj.	1 309	961	348	0
3. Vj.	1 318	952	366	0
4. Vj.	1 188	944	244	0
2010 1. Vj.	1 202	142	1 060	0
2. Vj.	1 362	174	1 187	1
3. Vj.	1 387	183	1 203	1
4. Vj.	1 352	188	1 162	2
2011 1. Vj.	1 345	183	1 160	2
2. Vj.	1 351	212	1 137	2
3. Vj.	1 373	253	1 118	2
4. Vj.	1 384	280	1 103	1
2012 1. Vj.	1 389	308	1 080	1

Landesbanken Mio. €

	Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen			
		darunter:		
	insgesamt	an Unternehmen und Selbständige	an wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen	an Organisationen ohne Erwerbszweck
2009 1. Vj.	54 286	27 673	26 391	222
2. Vj.	53 962	27 579	26 161	222
3. Vj.	53 116	26 901	25 994	221
4. Vj.	52 622	26 613	25 793	216
2010 1. Vj.	51 786	26 165	25 401	220
2. Vj.	51 302	25 887	25 187	228
3. Vj.	50 646	25 557	24 868	221
4. Vj.	49 784	24 955	24 622	207
2011 1. Vj.	49 074	24 528	24 332	214
2. Vj.	48 722	24 374	24 150	198
3. Vj.	48 586	24 463	23 927	196
4. Vj.	47 853	24 094	23 566	193
2012 1. Vj.	47 570	24 181	23 179	210

Sparkassen Mio. €

	Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen			
		darunter:		
	insgesamt	an Unternehmen und Selbständige	an wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen	an Organisationen ohne Erwerbszweck
2009 1. Vj.	303 963	77 965	225 186	812
2. Vj.	304 841	78 976	225 059	806
3. Vj.	307 047	80 130	226 099	818
4. Vj.	309 332	81 145	227 348	839
2010 1. Vj.	309 132	81 381	226 923	828
2. Vj.	311 762	82 863	228 063	836
3. Vj.	315 293	83 975	230 472	846
4. Vj.	318 450	84 974	232 618	858
2011 1. Vj.	318 501	85 162	232 483	856
2. Vj.	320 623	85 751	234 003	869
3. Vj.	323 292	86 613	235 795	884
4. Vj.	325 161	87 392	236 877	892
2012 1. Vj.	325 537	87 791	236 820	926

Genossenschaftliche Zentralbanken Mio. €

	Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen			
		darunter:		
	insgesamt	an Unternehmen und Selbständige	an wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen	an Organisationen ohne Erwerbszweck
2009 1. Vj.	265	213	39	13
2. Vj.	255	204	39	12
3. Vj.	252	204	36	12
4. Vj.	255	204	34	17
2010 1. Vj.	254	202	35	17
2. Vj.	268	215	36	17
3. Vj.	268	215	36	17
4. Vj.	270	220	33	17
2011 1. Vj.	259	210	32	17
2. Vj.	265	217	33	15
3. Vj.	268	221	32	15
4. Vj.	269	225	29	15
2012 1. Vj.	257	214	28	15

Kreditgenossenschaften Mio. €

	Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen			
		darunter:		
	insgesamt	an Unternehmen und Selbständige	an wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen	an Organisationen ohne Erwerbszweck
2009 1. Vj.	195 851	40 310	155 136	405
2. Vj.	197 447	40 676	156 364	407
3. Vj.	200 069	41 274	158 386	409
4. Vj.	202 323	41 919	159 997	407
2010 1. Vj.	202 515	42 069	160 033	413
2 Vj.	204 313	42 523	161 372	418
3. Vj.	207 060	43 066	163 569	425
4. Vj.	209 690	43 591	165 670	429
2011 1. Vj.	210 820	43 761	166 620	439
2. Vj.	213 785	44 433	168 900	452
3. Vj.	216 884	45 016	171 423	445
4. Vj.	220 032	45 773	173 805	454
2012 1. Vj.	221 060	45 938	174 663	459

Realkreditinstitute Mio. €

	Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen			
		darunter:		
	insgesamt	an Unternehmen und Selbständige	an wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen	an Organisationen ohne Erwerbszweck
2009 1. Vj.	100 841	45 403	55 148	290
2. Vj.	98 748	44 765	53 686	297
3. Vj.	96 829	44 100	52 427	302
4. Vj.	94 482	42 933	51 252	297
2010 1. Vj.	92 940	42 599	50 046	295
2 Vj.	89 545	41 507	47 740	298
3. Vj.	88 104	40 993	46 813	298
4. Vj.	86 299	40 092	45 919	288
2011 1. Vj.	84 657	39 307	45 065	285
2. Vj.	83 159	39 055	43 827	277
3. Vj.	81 604	38 642	42 693	269
4. Vj.	79 992	38 001	41 723	268
2012 1. Vj.	78 896	37 688	40 940	268

Bausparkassen Mio. €

	Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen			
		darunter:		
	insgesamt	an Unternehmen und Selbständige	an wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen	an Organisationen ohne Erwerbszweck
2009 1. Vj.	106 812	10 087	96 614	111
2. Vj.	107 495	10 177	97 217	101
3. Vj.	108 665	10 361	98 202	102
4. Vj.	109 252	10 528	98 624	100
2010 1. Vj.	109 011	10 591	98 320	100
2. Vj.	109 210	10 671	98 435	104
3. Vj.	109 445	10 658	98 679	108
4. Vj.	109 387	10 681	98 597	109
2011 1. Vj.	109 371	10 729	98 533	109
2. Vj.	110 036	10 822	99 105	109
3. Vj.	110 989	10 939	99 939	111
4. Vj.	111 504	11 081	100 310	113
2012 1. Vj.	111 693	11 221	100 361	111

Banken mit Sonderaufgaben Mio. €

	Kredite für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen			
		darunter:		
	insgesamt	an Unternehmen und Selbständige	an wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen	an Organisationen ohne Erwerbszweck
2009 1. Vj.	60 193	35 268	23 690	1 235
2. Vj.	59 997	35 374	23 531	1 092
3. Vj.	59 742	35 040	23 409	1 293
4. Vj.	59 547	35 043	23 213	1 291
2010 1. Vj.	58 761	34 724	22 750	1 287
2. Vj.	57 837	33 559	23 005	1 273
3. Vj.	57 656	33 821	22 475	1 360
4. Vj.	58 280	35 214	21 696	1 370
2011 1. Vj.	56 900	34 042	21 513	1 345
2. Vj.	56 531	33 900	21 301	1 330
3. Vj.	56 092	33 549	21 228	1 315
4. Vj.	55 601	33 485	20 815	1 301
2012 1. Vj.	55 422	33 269	20 852	1 301

Die Angaben für das Neukreditgeschäft und die Effektivzinssätze (Frage 10) ergeben sich aus den nachfolgenden Tabellen. Darüber hinausgehende Angaben liegen der Bundesregierung bzw. der Deutschen Bundesbank nicht vor.

Effektivzinssätze und Neugeschäftsvolumen Wohnungsbaukredite[1] an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung										
	insgesamt		variabel oder bis 1 Jahr		von über 1 Jahr bis 5 Jahre		von über 5 Jahren bis 10 Jahre		von über 10 Jahren	
	Effektiv-zinssatz % p. a.[2]	Volumen in Mio. €[3]	Effektiv-zinssatz % p. a.[2]	Volumen in Mio. €[3]	Effektiv-zinssatz % p. a.[2]	Volumen in Mio. €[3]	Effektiv-zinssatz % p. a.[2]	Volumen in Mio. €[3]	Effektiv-zinssatz % p. a.[2]	Volumen in Mio. €[3]
2009 Jan	4,76	16 761	4,97	3 251	4,58	3 343	4,73	6 197	4,77	3 970
2009 Feb	4,50	13 850	4,38	2 370	4,33	2 749	4,58	5 336	4,60	3 395
2009 Mrz	4,34	17 570	4,19	2 787	4,12	3 343	4,40	6 831	4,49	4 609
2009 Apr	4,25	18 398	3,86	3 150	4,01	3 521	4,37	7 455	4,54	4 272
2009 Mai	4,21	16 194	3,80	2 616	3,93	3 031	4,35	6 547	4,47	4 000
2009 Jun	4,23	17 816	3,73	2 654	3,88	3 410	4,39	7 491	4,53	4 261
2009 Jul	4,22	19 866	3,56	3 374	3,89	3 747	4,45	8 321	4,54	4 424
2009 Aug	4,18	15 779	3,47	2 931	3,87	2 812	4,46	6 269	4,51	3 767
2009 Sep	4,14	14 807	3,38	2 256	3,81	2 587	4,37	5 904	4,45	4 060
2009 Okt	4,08	15 955	3,28	2 956	3,83	2 707	4,34	6 512	4,41	3 780
2009 Nov	4,06	13 720	3,24	2 214	3,78	2 462	4,35	5 363	4,32	3 681
2009 Dez	4,05	14 486	3,36	2 530	3,76	2 741	4,29	5 547	4,38	3 668
2010 Jan	3,99	13 789	3,20	2 978	3,71	2 512	4,27	5 293	4,49	3 006
2010 Feb	3,97	11 896	3,16	2 057	3,67	2 096	4,22	4 389	4,34	3 354
2010 Mrz	3,88	15 310	3,04	2 660	3,56	2 470	4,09	5 889	4,30	4 291
2010 Apr	3,88	14 797	3,08	2 723	3,56	2 485	4,07	5 485	4,36	4 104
2010 Mai	3,80	13 846	3,16	2 233	3,42	2 271	4,01	5 238	4,10	4 104
2010 Jun	3,71	14 899	3,19	2 215	3,36	2 323	3,89	5 495	3,90	4 866
2010 Jul	3,60	18 095	3,11	3 092	3,35	2 843	3,79	6 802	3,76	5 358
2010 Aug	3,66	15 163	3,27	2 125	3,31	2 330	3,80	5 932	3,82	4 776
2010 Sep	3,54	16 328	3,28	2 039	3,25	2 340	3,65	6 342	3,64	5 607
2010 Okt	3,49	16 995	3,21	2 797	3,34	2 407	3,58	6 464	3,59	5 327
2010 Nov	3,55	16 236	3,42	1 977	3,25	2 378	3,61	6 393	3,66	5 488
2010 Dez	3,62	17 749	3,38	2 524	3,31	2 659	3,70	7 049	3,77	5 517
2011 Jan	3,74	17 098	3,38	3 444	3,43	2 803	3,85	6 692	4,06	4 159
2011 Feb	3,92	14 711	3,56	2 101	3,60	2 470	4,02	5 832	4,15	4 308
2011 Mrz	3,99	17 526	3,49	2 777	3,70	2 793	4,10	6 742	4,26	5 214
2011 Apr	4,09	16 705	3,51	2 760	3,73	2 601	4,18	6 626	4,50	4 718
2011 Mai	4,16	16 448	3,82	2 503	3,84	2 531	4,23	6 594	4,41	4 820
2011 Jun	4,11	13 933	3,78	2 189	3,82	2 051	4,19	5 334	4,32	4 359
2011 Jul	4,02	15 868	3,68	3 131	3,82	2 395	4,13	6 067	4,25	4 275
2011 Aug	3,98	15 599	3,89	2 277	3,69	2 348	4,01	6 041	4,13	4 933
2011 Sep	3,75	15 331	3,77	2 112	3,52	2 146	3,80	5 951	3,80	5 122
2011 Okt	3,61	16 291	3,68	2 782	3,39	2 329	3,61	6 261	3,67	4 919
2011 Nov	3,56	16 139	3,74	1 960	3,31	2 371	3,58	6 429	3,58	5 379
2011 Dez	3,51	16 758	3,67	2 283	3,24	2 450	3,54	6 571	3,54	5 454
2012 Jan	3,50	15 645	3,60	2 614	3,21	2 417	3,48	6 480	3,64	4 134
2012 Feb	3,40	14 182	3,55	2 330	3,05	2 069	3,37	5 408	3,53	4 375
2012 Mrz	3,29	16 280	3,29	1 982	2,92	2 433	3,29	6 512	3,45	5 353

Absolute Veränderung

Effektivzinssätze und Neugeschäftsvolumen Wohnungsbaukredite[1] an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung										
	insgesamt		variabel oder bis 1 Jahr		von über 1 Jahr bis 5 Jahre		von über 5 Jahren bis 10 Jahre		von über 10 Jahren	
	Effektiv-zinssatz % p. a.[2]	Volumen in Mio. €[3]	Effektiv-zinssatz % p. a.[2]	Volumen in Mio. €[3]	Effektiv-zinssatz % p. a.[2]	Volumen in Mio. €[3]	Effektiv-zinssatz % p. a.[2]	Volumen in Mio. €[3]	Effektiv-zinssatz % p. a.[2]	Volumen in Mio. €[3]
2009 Apr	–0,08	828	–0,33	363	–0,10	178	–0,03	624	0,05	–337
2009 Mai	–0,04	–2 204	–0,06	–534	–0,09	–490	–0,02	–908	–0,08	–272
2009 Jun	0,02	1 622	–0,07	38	–0,05	379	0,05	944	0,06	261
2009 Jul	–0,01	2 050	–0,17	720	0,01	337	0,06	830	0,02	163
2009 Aug	–0,03	–4 087	–0,09	–443	–0,02	–935	0,00	–2 052	–0,03	–657
2009 Sep	–0,04	–972	–0,09	–675	–0,06	–225	–0,09	–365	–0,06	293
2009 Okt	–0,07	1 148	–0,10	700	0,02	120	–0,03	608	–0,03	–280
2009 Nov	–0,02	–2 235	–0,04	–742	–0,05	–245	0,01	–1 149	–0,10	–99
2009 Dez	–0,01	766	0,12	316	–0,02	279	–0,06	184	0,06	–13
2010 Jan	–0,06	–697	–0,16	448	–0,05	–229	–0,02	–254	0,12	–662
2010 Feb	–0,01	–1 893	–0,04	–921	–0,04	–416	–0,05	–904	–0,15	348
2010 Mrz	–0,09	3 414	–0,12	603	–0,12	374	–0,13	1 500	–0,05	937
2010 Apr	0,00	–513	0,03	63	0,01	15	–0,02	–404	0,06	–187
2010 Mai	–0,08	–951	0,09	–490	–0,14	–214	–0,07	–247	–0,26	0
2010 Jun	–0,10	1 053	0,03	–18	–0,06	52	–0,11	257	–0,21	762
2010 Jul	–0,11	3 196	–0,07	877	–0,01	520	–0,10	1 307	–0,13	492
2010 Aug	0,06	–2 932	0,15	–967	–0,05	–513	0,00	–870	0,06	–582
2010 Sep	–0,11	1 165	0,01	–86	–0,06	10	–0,14	410	–0,19	831
2010 Okt	–0,06	667	–0,07	758	0,09	67	–0,08	122	–0,05	–280
2010 Nov	0,06	–759	0,21	–820	–0,10	–29	0,03	–71	0,07	161
2010 Dez	0,07	1 513	–0,04	547	0,06	281	0,09	656	0,11	29
2011 Jan	0,12	–651	0,00	920	0,12	144	0,15	–357	0,29	–1 358
2011 Feb	0,18	–2 387	0,18	–1 343	0,17	–333	0,17	–860	0,09	149
2011 Mrz	0,06	2 815	–0,07	676	0,10	323	0,08	910	0,10	906
2011 Apr	0,10	–821	0,02	–17	0,03	–192	0,08	–116	0,24	–496
2011 Mai	0,07	–257	0,31	–257	0,11	–70	0,05	–32	–0,09	102
2011 Jun	–0,05	–2 515	–0,05	–314	–0,02	–480	–0,04	–1 260	–0,09	–461
2011 Jul	–0,09	1 935	–0,10	942	–0,01	344	–0,06	733	–0,07	–84
2011 Aug	–0,04	–269	0,21	–854	–0,12	–47	–0,12	–26	–0,12	658
2011 Sep	–0,23	–268	–0,12	–165	–0,18	–202	–0,21	–90	–0,33	189
2011 Okt	–0,15	960	–0,09	670	–0,13	183	–0,19	310	–0,13	–203
2011 Nov	–0,05	–152	0,05	–822	–0,08	42	–0,03	168	–0,09	460
2011 Dez	–0,05	619	–0,06	323	–0,07	79	–0,04	142	–0,04	75
2012 Jan	–0,01	–1 113	–0,07	331	–0,03	–33	–0,06	–91	0,10	–1 320
2012 Feb	–0,10	–1 463	–0,05	–284	–0,16	–348	–0,11	–1 072	–0,11	241
2012 Mrz	–0,12	2 098	–0,26	–348	–0,14	364	–0,08	1 104	–0,08	978

Relative Veränderung

Effektivzinssätze und Neugeschäftsvolumen Wohnungsbaukredite[1] an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung										
	insgesamt		variabel oder bis 1 Jahr		von über 1 Jahr bis 5 Jahre		von über 5 Jahren bis 10 Jahre		von über 10 Jahren	
	Effektiv-zinssatz % p. a.[2]	Volumen in Mio. €[3]	Effektiv-zinssatz % p. a.[2]	Volumen in Mio. €[3]	Effektiv-zinssatz % p. a.[2]	Volumen in Mio. €[3]	Effektiv-zinssatz % p. a.[2]	Volumen in Mio. €[3]	Effektiv-zinssatz % p. a.[2]	Volumen in Mio. €[3]
2009 Mai	–0,01	–0,12	–0,02	–0,17	–0,02	–0,14	0,00	–0,12	–0,02	–0,06
2009 Jun	0,00	0,10	–0,02	0,01	–0,01	0,13	0,01	0,14	0,01	0,07
2009 Jul	0,00	0,12	–0,05	0,27	0,00	0,10	0,01	0,11	0,00	0,04
2009 Aug	–0,01	–0,21	–0,02	–0,13	–0,01	–0,25	0,00	–0,25	–0,01	–0,15
2009 Sep	–0,01	–0,06	–0,03	–0,23	–0,02	–0,08	–0,02	–0,06	–0,01	0,08
2009 Okt	–0,02	0,08	–0,03	0,31	0,00	0,05	–0,01	0,10	–0,01	–0,07
2009 Nov	0,00	–0,14	–0,01	–0,25	–0,01	–0,09	0,00	–0,18	–0,02	–0,03
2009 Dez	0,00	0,06	0,04	0,14	0,00	0,11	–0,01	0,03	0,01	0,00
2010 Jan	–0,02	–0,05	–0,05	0,18	–0,01	–0,08	0,00	–0,05	0,03	–0,18
2010 Feb	0,00	–0,14	–0,01	–0,31	–0,01	–0,17	–0,01	–0,17	–0,03	0,12
2010 Mrz	–0,02	0,29	–0,04	0,29	–0,03	0,18	–0,03	0,34	–0,01	0,28
2010 Apr	0,00	–0,03	0,01	0,02	0,00	0,01	0,00	–0,07	0,01	–0,04
2010 Mai	–0,02	–0,06	0,03	–0,18	–0,04	–0,09	–0,02	–0,05	–0,06	0,00
2010 Jun	–0,03	0,08	0,01	–0,01	–0,02	0,02	–0,03	0,05	–0,05	0,19
2010 Jul	–0,03	0,21	–0,02	0,40	0,00	0,22	–0,03	0,24	–0,03	0,10
2010 Aug	0,02	–0,16	0,05	–0,31	–0,01	–0,18	0,00	–0,13	0,02	–0,11
2010 Sep	–0,03	0,08	0,00	–0,04	–0,02	0,00	–0,04	0,07	–0,05	0,17
2010 Okt	–0,02	0,04	–0,02	0,37	0,03	0,03	–0,02	0,02	–0,01	–0,05
2010 Nov	0,02	–0,04	0,07	–0,29	–0,03	–0,01	0,01	–0,01	0,02	0,03
2010 Dez	0,02	0,09	–0,01	0,28	0,02	0,12	0,03	0,10	0,03	0,01
2011 Jan	0,03	–0,04	0,00	0,36	0,04	0,05	0,04	–0,05	0,08	–0,25
2011 Feb	0,05	–0,14	0,05	–0,39	0,05	–0,12	0,04	–0,13	0,02	0,04
2011 Mrz	0,02	0,19	–0,02	0,32	0,03	0,13	0,02	0,16	0,02	0,21
2011 Apr	0,03	–0,05	0,01	–0,01	0,01	–0,07	0,02	–0,02	0,06	–0,10
2011 Mai	0,02	–0,02	0,09	–0,09	0,03	–0,03	0,01	0,00	–0,02	0,02
2011 Jun	–0,01	–0,15	–0,01	–0,13	0,00	–0,19	–0,01	–0,19	–0,02	–0,10
2011 Jul	–0,02	0,14	–0,03	0,43	0,00	0,17	–0,01	0,14	–0,02	–0,02
2011 Aug	–0,01	–0,02	0,06	–0,27	–0,03	–0,02	–0,03	0,00	–0,03	0,15
2011 Sep	–0,06	–0,02	–0,03	–0,07	–0,05	–0,09	–0,05	–0,01	–0,08	0,04
2011 Okt	–0,04	0,06	–0,02	0,32	–0,04	0,09	–0,05	0,05	–0,03	–0,04
2011 Nov	–0,01	–0,01	0,01	–0,30	–0,02	0,02	–0,01	0,03	–0,03	0,09
2011 Dez	–0,01	0,04	–0,02	0,16	–0,02	0,03	–0,01	0,02	–0,01	0,01
2012 Jan	0,00	–0,07	–0,02	0,14	–0,01	–0,01	–0,02	–0,01	0,03	–0,24
2012 Feb	–0,03	–0,09	–0,01	–0,11	–0,05	–0,14	–0,03	–0,17	–0,03	0,06
2012 Mrz	–0,03	0,15	–0,07	–0,15	–0,04	0,18	–0,02	0,20	–0,02	0,22

Erläuterungen der Fußnoten

[1] Gegenstand der Erhebung der MFI-Zinsstatistik sind die von inländischen Banken (MFIs) in Deutschland angewandten Zinssätze für auf Euro lautende Kredite gegenüber in den Mitgliedstaaten der EWU gebietsansässigen privaten Haushalten. Der ESVG-Sektor Private Haushalte ist identisch mit der Abgrenzung der Privatpersonen in der monatlichen Bilanzstatistik und beinhaltet unter anderem wirtschaftlich selbständige Privatpersonen. Im Einzelnen werden für die privaten Haushalte im Sinne dieser Statistik die Sektoren „Private Haushalte“ und „Private Organisationen ohne Erwerbszweck“ zusammengefasst. Die Zinsstatistik wird als Stichprobenerhebung durchgeführt. Das Neugeschäft wird definiert als alle im Berichtszeitraum zwischen dem privaten Haushalt oder der nichtfinanziellen Kapitalgesellschaft und dem Berichtspflichtigen neu getroffenen Vereinbarungen. Unter Neuvereinbarungen fallen
– alle (Finanz-)Verträge, Bedingungen und Modalitäten, die erstmals den Zinssatz einer Einlage oder eines Kredits festlegen, und
– alle neu verhandelten Vereinbarungen in Bezug auf bestehende Einlagen und Kredite.

[2] Volumengewichteter Durchschnittssatz über alle im Laufe des Berichtsmonats abgeschlossenen Neuvereinbarungen. Die Effektivzinssätze können grundsätzlich als annualisierte vereinbarte Jahreszinssätze (AVJ) oder als eng definierte Effektivzinssätze (NDER) ermittelt werden. Beide Berechnungsmethoden umfassen sämtliche Zinszahlungen auf Einlagen und Kredite, jedoche keine eventuell anfallenden sonstigen Kosten, wie z. B. für Anfragen, Verwaltung, Erstellung der Dokumente, Garantien und Kreditversicherungen. Ein gewährtes Disagio wird als Zinszahlung betrachtet und in die Zinsberechnung einbezogen. Der einzige Unterschied zwischen dem AVJ und dem NDER ist die zu Grunde liegende Methode zur Annualisierung von Zinszahlungen. Wohnungsbaukredite sind besicherte und unbesicherte Kredite, die für die Beschaffung von Wohnraum, einschl. Wohnungsbau und -modernisierung gewährt werden; einschl. Bauspardarlehen und Bauzwischenfinanzierungen sowie Weiterleitungskredite, die die Meldepflichtigen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung ausgereicht haben. Ohne Überziehungskredite.

[3] Geschätzt. Das von den Berichtspflichtigen gemeldete Neugeschäftsvolumen wird auf die Grundgesamtheit hochgerechnet.

8. Wie hat sich der Beleihungsgrad des Wohnimmobilienkreditportfolios seit 2009 entwickelt (mit der Bitte um jeweilige Angaben für das Bestands- und Neukreditgeschäft sowie nach Bankengruppen und Regionen aufschlüsseln)?

Der Beleihungsgrad des Wohnimmobilienkreditportfolios der Institute wird aufsichtlich nicht auf aggregierter Ebene betrachtet. Daher sind der Bundesregierung und der Deutschen Bundesbank Angaben zur Entwicklung des Beleihungsgrades mit der gewünschten Aufschlüsselung nicht möglich.

9. Wie hoch ist der Anteil von Krediten mit einem Beleihungsgrad von mehr als 50 Prozent bzw. mehr als 80 Prozent des Sicherheitenwertes am Wohnimmobilienkreditportfolio (mit der Bitte um jeweilige Angaben für das Bestands- und Neukreditgeschäft sowie nach Möglichkeit nach Bankengruppen und Regionen aufschlüsseln)?

Der Bundesregierung und der Deutschen Bundesbank liegen zu der angefragten Aufschlüsselung entsprechende Angaben nicht vor.

10. Welchen Zeitraum umfasst die durchschnittliche (gewichtete) Zinsbindungsfrist des Wohnimmobilienkreditportfolios (mit der Bitte um jeweilige Angaben für das Bestands- und Neukreditgeschäft sowie nach Möglichkeit nach Bankengruppen und Regionen aufschlüsseln)?

Hinsichtlich der Angaben zum Neugeschäft wird auf die Tabellen in der Antwort zu Frage 7 verwiesen. Darüber hinausgehende Angaben liegen nicht vor.

11. Wie hat sich seit 2009 der Anteil an Krediten am Wohnimmobilienkreditportfolio entwickelt, für die keine gesetzlichen Vorschriften zur Bewertung einer Immobiliensicherheit existieren (also Kredite, die nicht mittels Pfandbriefen refinanziert werden bzw. für die keine Anrechnungserleichterungen nach dem KWG genutzt werden)?

Der Bundesregierung und der Deutschen Bundesbank liegen hierzu keine Daten vor.

12. Wie überprüfen die BaFin bzw. die Deutsche Bundesbank die Stichhaltigkeit der bankinternen bzw. von externen Gutachtern erbrachten Wertermittlungen der mit dem Kredit zu erwerbenden Wohnimmobilie, insbesondere hinsichtlich der Kredite, für die keine gesetzlichen Vorschriften zur Bewertung einer Immobiliensicherheit existieren?

Die Deutsche Bundesbank wird von der BaFin beauftragt, bei Kreditinstituten bankgeschäftliche Prüfungen nach § 44 KWG durchzuführen. Im Rahmen derartiger Prüfungen wird die Einhaltung der Anforderungen aus § 25a Absatz 1 KWG – konkretisiert durch das Rundschreiben 11/2010 (BA) vom 15. Dezember 2010 (Mindestanforderungen an das Risikomanagement – MaRisk) – geprüft. Der Prüfungsauftrag kann z. B. die Organisation des Kreditgeschäftes der Bank umfassen. In diesem Fall erfolgt durch die Deutsche Bundesbank eine Prüfung der Geschäftsprozesse sowie des Risikomanagements unter anderem mit Blick auf die Kreditvergabeprozesse, Prozesse zur Wertermittlung von Wohnimmobilien sowie die laufende Überwachung der Werte von als Sicherheit dienenden Wohnimmobilien.

Dabei wird die ordnungsgemäße Implementierung aller Prozesse und insofern auch der Prozesse zur Wertermittlung von Immobiliensicherheiten auf Basis der bankinternen Bearbeitungsgrundsätze oder rechtlichen Vorgaben, Dokumentation des Institutes, durch Prüfungsgespräche und anhand von konkreten Kreditengagements basierend auf risikoorientiert ausgewählten Stichproben des Kreditportfolios überprüft. Kernausrichtung der bankgeschäftlichen Prüfungsaktivitäten sind die prozessuale und methodische Ordnungsmäßigkeit der Wertermittlungsprozesse der Institute; eine Einzelüberprüfung der Richtigkeit bankinterner bzw. von externen Gutachtern erstellten Wertermittlungen erfolgt dabei in der Regel nicht. Werthaltigkeitsprüfungen lässt die BaFin regelmäßig durch Dritte (Wirtschaftsprüfungsgesellschaften) durchführen.

Der Jahresabschlussprüfer von Kreditinstituten hat neben der Prüfung der Einhaltung der Anforderungen aus § 25a Absatz 1 KWG i. V. m. den MaRisk als Bestandteil seiner Jahresabschlussprüfungstätigkeit gemäß § 29 KWG auch die vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IdW) erlassenen Standards zur Beurteilung der Qualität des Internen Kontrollsystems unter Rechnungslegungsaspekten zu betrachten. Insofern erfolgt im Rahmen dieser Prüfungshandlungen nicht nur die Überprüfung der Prozesse zur Wertermittlung von Immobiliensicherheiten durch den Jahresabschlussprüfer, sondern auch die stichprobenartige Überprüfung der Werthaltigkeit von Immobiliensicherheiten.

Die BaFin führt zudem selbst Deckungsstockprüfungen bei Pfandbriefe emittierenden Instituten durch bzw. beauftragt die Durchführung bei Dritten. Deckungsstockprüfungen umfassen die Überprüfung der Anforderungen aus dem Pfandbriefgesetz und der Beleihungswertermittlungsverordnung, welche die Erfüllung konkreter rechtlicher, organisatorischer, methodischer und qualitativer Anforderungen an die Wertermittlung von Wohnimmobilien umfassen.

13. Wie bewertet die Bundesregierung die Einführung von Wertermittlungsvorschriften für Banken und Finanzdienstleister, beispielsweise Ausweitung der Anwendung der Wertermittlungsverordnung über die Gutachterausschüsse hinaus?

Bisher hat die beobachtete Praxis der Institute nicht auf gravierende Mängel schließen lassen. Es handelt sich um lang geübte Verfahren, die als Standardprozesse betrachtet werden können.

14. Wie weit gibt es über die Grundpfandrechte hinausgehende Sicherheiten zur Absicherung von Wohnimmobilienkrediten?

Unter Grundpfandrechte fallen in Deutschland die Hypothek, die Grundschuld sowie die Rentenschuld. Grundsätzlich gelten erstrangige Grundpfandrechte in der Ausprägung einer Grundschuld am Finanzierungsobjekt als wichtigste Sicherheit im Rahmen der Wohnimmobilienfinanzierung.

Zusätzliche Sicherheiten sind möglich und finden auch in der Praxis Anwendung. So spielt die Bonität des Kreditnehmers eine übergeordnete Rolle für die Höhe des Kredites.

Darüber hinaus kommt eine Reihe weiterer Sicherheiten zur Absicherung von Wohnimmobilienkrediten grundsätzlich infrage, abhängig von instituts- sowie kundenspezifischen Gegebenheiten. Hierzu zählen u. a.:

– Bürgschaften,
– Abtretung einer Kapital- oder Risikolebensversicherung,
– Abtretung von Bausparverträgen,
– Mietzession bei vermieteten Objekten,
– Verpfändung von Guthaben,
– Verpfändung von Geschäftsanteilen,
– Verpfändung von Wertpapieren,
– zusätzliche Absicherung auf weiteren Objekten des Kreditnehmers oder Dritten.

15. Inwieweit könnte die Steigerung der kreditfinanzierten Wohneigentumsquote zur Destabilisierung des Immobilienmarktes beitragen, wenn diese erheblich höher ist als die Mietwohnungsquote?

Die Quote des selbstgenutzten Wohneigentums befindet sich im europäischen Vergleich auf relativ niedrigem Niveau. Laut Mikrozensus Zusatzerhebung 2010 werden 45,7 Prozent der Wohnungen von Eigentümern selbst genutzt. Gegenüber früheren Erhebungen ist die Wohneigentumsquote damit gestiegen. Auch für die nächsten Jahre wird ein weiterer Anstieg erwartet.

Mit einer Destabilisierung des Wohnimmobilienmarktes in Deutschland ist dennoch nicht zu rechnen. Denn die Bundesrepublik Deutschland verfügt über einen breit gefächerten, gut funktionierenden Mietwohnungsmarkt. Ein solches großes und vielfältiges Mietwohnungsangebot ist ein stabilisierender Faktor für den Immobilienmarkt. Potenziellen Kaufinteressenten bieten sich genügend Alternativen zum Erwerb einer eigenen Immobilie.

Entscheidend für die Bewertung einer steigenden Wohneigentumsquote aus Sicht der Finanzstabilität ist die Frage nach der Tragfähigkeit der Schuldenbelastung der Kreditnehmer. Diese muss auch im Falle einer neutralen oder negativen Preisentwicklung der Immobilie gewährleistet sein. Hier kommt der im internationalen Vergleich konservativen Ausgestaltung des deutschen Hypothekenmarktes eine große Bedeutung zu. Der Verschuldungsgrad deutscher Haushalte ist seit 2001 deutlich zurückgegangen und hat sich in den letzten beiden Jahren stabil gehalten. Die Zinsbelastung der privaten Haushalte befindet sich auf historisch niedrigem Niveau.

16. Vergleichen die BaFin bzw. die Deutsche Bundesbank Annahmen zur erzielbaren Miete für eine bestimmte Lage in den Wertermittlungen verschiedener Institute oder Institutsgruppen?

    Gibt es von der BaFin oder der Deutschen Bundesbank festgelegte Obergrenzen?

17. Vergleichen die BaFin oder die Deutsche Bundesbank die der Wertermittlung zugrunde gelegten Mietmultiplikatoren für bestimmte Lagen/Qualitäten zwischen einzelnen Instituten oder Institutsgruppen?

    Gibt es von der BaFin oder der Deutschen Bundesbank festgelegte Obergrenzen?

18. Gibt es Institutsgruppen oder Institute, deren Bewertungsparameter (z. B. nachhaltig erzielbare Miethöhe, der Bewertung zugrunde gelegte Mietmultiplikatoren) signifikant nach oben oder unten von der Konkurrenz abweichen, und wenn ja, welche?

19. Wie würde sich der aktuelle Beleihungsgrad des Wohnimmobilienkreditportfolios verändern, falls die der Sicherheitenwertermittlung zugrunde gelegten Mietmultiplikatoren auf das Niveau des Jahres 2007 fallen?

20. Wie würde sich der aktuelle Beleihungsgrad verändern, falls das Mietniveau auf dem heutigen Stand stagniert oder auf das Niveau des Jahres 2007 fällt?

Die Fragen 16 bis 20 werden zusammengefasst beantwortet.

Die BaFin und die Deutsche Bundesbank geben keine Obergrenzen für den Ansatz der erzielbaren Miete oder von Mietmultiplikatoren vor und stellen in diesem Zusammenhang auch keine Vergleiche zwischen einzelnen Kreditinstituten oder Institutsgruppen an.

Solche Quervergleiche sind bei einem höchst individuellen und von lokalen Gegebenheiten abhängigen Gegenstand wie einer Immobilie nicht zielführend. Stattdessen werden individuelle, von Sachverständigen durchgeführte Wertermittlungen angefordert. Auf die Antwort zu Frage 12 wird verwiesen. Die Anwendung von Mietmultiplikatoren ist zudem in der Immobilienbranche, jedoch nicht in der Bankenbranche üblich, da hier der einzelne Kreditnehmer und nicht regionale Märkte im Fokus stehen.

21. Hält die Bundesregierung Abschnitt 5 des Pfandbriefgesetzes („Schutz vor Zwangsvollstreckung; Trennungsprinzip bei Insolvenz der Pfandbriefbank“) bei Schieflagen von Pfandbriefbanken für anwendbar, gegebenenfalls in Kombination mit dem Restrukturierungsgesetz?

    Wenn ja, warum wird dann nach Berichten die Westdeutsche ImmobilienBank AG in die Bad Bank der West LB AG überführt, sollte sich bis Ende Juni 2012 kein Käufer finden (vergleiche beispielsweise Handelsblatt vom 16. April 2012: „Die Untoten des deutschen Finanzsystems“)?

    Wenn nein, warum nicht?

Im Falle der Schieflage einer Pfandbriefbank findet der Abschnitt 5 des Pfandbriefgesetzes gegebenenfalls in Kombination mit dem Restrukturierungsgesetz bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen, insbesondere Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, Anwendung.

Diese Voraussetzungen sind im Falle der Westdeutschen ImmobilienBank AG derzeit nicht gegeben. Die Überführung der gesamten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Westdeutschen ImmobilienBank AG in die Erste Abwicklungsanstalt (EAA) – für den Fall, dass sich kein Käufer findet – beruht auf der Beihilfeentscheidung der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 zum Umbau der WestLB-Gruppe.

22. Wie hoch wäre vor dem Hintergrund der Veröffentlichung der Ergebnisse des Basel-III-Monitorings der Deutschen Bundesbank, das darlegt, wie hoch der Kapitalbedarf der untersuchten Banken durch die Leverage Ratio wäre, wenn die entsprechenden Banken die Anforderungen aus der risikogewichteten Quote bereits einhalten würden, das noch freie Potenzial an 0-Prozent-gewichteten Wertpapieren bei den sechs untersuchten Sparkassen und den sechs untersuchten Genossenschaftsbanken jeweils, die diese Banken noch auf die Bilanz nehmen könnten, ohne die Leverage Ratio zu unterschreiten, wenn man die Annahme des Monitorings, dass die risikogewichtete Quote eingehalten würde, beibehält?

Die in den Ergebnissen des Basel-III-Monitorings für deutsche Institute zum Stichtag 30. Juni 2011 veröffentlichten Daten zeigen, dass in der Kategorie „Gruppe-2-Banken ohne große Kreditinstitute“, zu der auch die sechs untersuchten Sparkassen und die sechs untersuchten Genossenschaftsbanken zählen, nach Erfüllung der risikogewichteten Kernkapitalquote von 6 Prozent eine durchschnittliche Leverage Ratio von 3,5 Prozent eingehalten wird (Tabelle 10).[1] Aus diesen Daten lässt sich grob abschätzen, dass im Durchschnitt ungefähr 14 Prozent des Tier-1-Kapitals der Gruppe-2-Banken ohne große Kreditinstitute noch nicht durch eine verbindliche Mindest-Leverage-Ratio in Höhe von 3 Prozent gebunden wären. Daher könnte eine durchschnittliche kleinere Gruppe-2-Bank unter Einhaltung dieser Mindest-Leverage-Ratio noch 0-Prozent-gewichtete Wertpapiere mit einem Gesamtbuchwert bis zum 4,66-Fachen ihres Tier-1-Kapitals auf die Bilanz nehmen (14 Prozent/3 Prozent = 466,66 Prozent).

Eine analoge Berechnung zeigt, dass unter der Bedingung einer risikogewichteten Kernkapitalquote von mindestens 8,5 Prozent ungefähr 30 Prozent des Kernkapitals nicht durch eine 3-prozentige Mindest-Leverage-Ratio gebunden wären. (Diese Werte wären sogar noch höher, wenn man zusätzlich unterstellt, dass der in Tabelle 10 identifizierte zusätzliche, über die Erfüllung der Mindestkernkapitalquoten von 6 Prozent bzw. 8,5 Prozent hinausgehende Kapitalbedarf aufgrund der Leverage Ratio gedeckt worden sei.) Daher könnte eine durch-

[1] Veröffentlicht unter www.bundesbank.de/bankenaufsicht/bankenaufsicht_3basel_monitoring.php.

schnittliche kleinere Gruppe-2-Bank bei Verzicht auf Rückgriff auf den Kapitalerhaltungspuffer unter Einhaltung dieser Mindest-Leverage-Ratio noch 0-Prozent-gewichtete Wertpapiere mit einem Gesamtbuchwert mindestens bis zum 10-Fachen ihres Tier-1-Kapitals auf die Bilanz nehmen (30 Prozent/3 Prozent = 1 000 Prozent).

Zu beachten ist aber, dass es sich um eine Durchschnittsbetrachtung handelt; die Möglichkeit der untersuchten kleineren Gruppe-2-Banken, überhaupt 0 Prozent-gewichtete Wertpapiere auf die Bilanz nehmen zu können, aber ungleich verteilt ist.

Im Vergleich zu allen Gruppe-2-Instituten ohne große Kreditinstitute ergeben sich hierbei für die dort enthaltenen sechs Sparkassen und sechs Genossenschaftsbanken im Durchschnitt keine wesentlich abweichenden Befunde.

23. Wie hoch ist der Anteil der sechs untersuchten Sparkassen und der sechs untersuchten Genossenschaftsbanken jeweils an der Bilanzsumme aller Sparkassen bzw. aller Genossenschaftsbanken in Deutschland?

Die Auswahl der Sparkassen und Genossenschaftsbanken für das Basel-III-Monitoring wurde nicht im Hinblick auf einen hohen Abdeckungsgrad relativ zur Bilanzsumme aller Sparkassen bzw. Genossenschaften vorgenommen, sondern vielmehr im Hinblick auf die Repräsentativität des Geschäftsmodells der jeweiligen Institute für den Sparkassen- bzw. Genossenschaftssektor. Aufgrund der ähnlichen Geschäftsausrichtung dieser Institute lassen sich folglich die aus dem Basel-III-Monitoring gewonnenen Erkenntnisse tendenziell auf den Durchschnitt der Bankengruppe übertragen.

24. Wie schätzt die Bundesregierung die Mehrheitsverhältnisse im Basler Ausschuss für Bankenaufsicht und im EcoFin in der Frage der verbindlichen Einführung der Leverage Ratio in Säule 1 ein, vor dem Hintergrund, dass die Bundesregierung sich bislang in den Verhandlungen zur CRD IV gegen diese Einführung ausgesprochen hat?

Die Mehrheitsverhältnisse im Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht lassen sich daran ablesen, dass mit der Basel-III-Vereinbarung keine Entscheidung über die verbindliche Überführung der Leverage Ratio in eine Säule-1-Anforderung getroffen worden ist. Die Entscheidung, ob die Leverage Ratio in eine Säule-1-Maßnahme überführt wird, ist bis 2017 vertagt worden. Zwar soll im Jahre 2017 die Ausgestaltung und Kalibrierung der Leverage Ratio mit Blick auf eine Überführung in eine Säule-1-Anforderung ab 2018 erfolgen. Jedoch hat sich der Baseler Ausschuss damit letztlich nur auf einen Prüfauftrag geeinigt, ob die vorgeschlagene Ausgestaltung der Leverage Ratio und eine Mindestquote von 3 Prozent Kernkapital über einen vollen Kreditzyklus und für unterschiedliche Geschäftsmodelle geeignet wäre, die mit der Leverage Ratio angestrebten Ziele zu erreichen, oder ob sie dafür durch Anpassungen geeignet gemacht werden könnte. Wie sich im Jahr 2017 die Mehrheitsverhältnisse unter dem Eindruck der Ergebnisse der Beobachtungsperiode und insbesondere der Marktreaktionen auf die Veröffentlichung der Leverage Ratio durch international agierende Banken ab 2015 gestalten werden, bleibt abzuwarten.

Auch im ECOFIN konnten sich die Befürworter einer Vorabfestlegung auf eine verbindliche Mindest-Leverage-Ratio unter Säule 1 nicht durchsetzen. Der umfangreiche, im Vergleich zu Basel III sogar noch erheblich erweiterte Prüfauftrag an Europäische Kommission und EBA in Artikel 482 des Entwurfs der CRR lässt die Bedenken verschiedener Mitgliedstaaten hinsichtlich diverser

möglicher Nebenwirkungen erkennen, die vor der möglichen Einführung einer uniformen Mindest-Leverage-Ratio unter Säule 1 ausgeräumt werden müssten. Zudem liegt der Fokus dieses Prüfauftrags auf der Eignung für das vom Baseler Ausschuss benannte Ziel einer Verringerung des Risikos destabilisierender Verschuldungsabbauprozesse (vgl. Tz. 16 Basel III). Insbesondere soll geprüft werden, ob das Leverage-Ratio-Regelwerk, einschließlich der Anforderungen unter Säule 2, überhaupt das geeignete Instrument zur Unterdrückung des Risikos exzessiver Verschuldung eines Instituts ist und ob und wie die Leverage Ratio angepasst werden müsste, um ein geeigneter Indikator für dieses Risiko zu sein.

25. Hat sich die Europäische Union im Basler Ausschuss für Bankenaufsicht verpflichtet, die Leverage Ratio in Säule 1 einzuführen?

    Welche Reaktionen erwartet die Bundesregierung vonseiten anderer Staaten, die sich mit Basel III zu einem einheitlichen Rahmen für die Bankenaufsicht bekannt haben?

    Ist insbesondere damit zu rechnen, dass andere Staaten Basel III ebenfalls nicht vollumfänglich umsetzen würden, wenn Deutschland im EcoFin eine unvollständige Umsetzung durchsetzt?

Die im Baseler Ausschuss vertretenen Aufsichtsbehörden und Zentralbanken einzelner EU-Mitgliedstaaten haben sich nicht dazu verpflichtet, in ihren Rechtsordnungen auf eine Einführung der Leverage Ratio unter Säule 1 hinzuwirken. Der Baseler Ausschuss hat mit Basel III noch keine Entscheidung getroffen, ob die Leverage Ratio in eine Säule-1-Anforderung überführt wird. Basel III wäre daher auch dann vollumfänglich umgesetzt, wenn nach der bis 2017 laufenden Beobachtungsperiode keine Mindest-Leverage-Ratio unter Säule 1 eingeführt wird. Zur Umsetzung der vom Baseler Ausschuss mit Basel III vereinbarten Ziele würde es auch genügen, wenn die Leverage Ratio lediglich unter Säule 2 als ein Indikator im Rahmen einer generellen Anforderung verwendet wird, wonach jedes Institut sein Risiko einer exzessiven Verschuldung messen und steuern muss. Die Nichteinführung einer Mindest-Leverage-Ratio würde keine Rechtfertigung für andere Staaten begründen, Basel III nicht vollumfänglich umzusetzen.

Der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht hat sich zwar in der Basel-III-Rahmenvereinbarung auf die Einführung einer Leverage Ratio als bankaufsichtliches Instrument geeinigt. Eine Entscheidung, ob später eine Mindest-Leverage-Ratio unter Säule 1 eingeführt werden soll, hat der Baseler Ausschuss damit noch nicht getroffen. Vielmehr soll bis 2017 beobachtet werden, ob die vorgeschlagene Ausgestaltung der Leverage Ratio und eine Mindestquote von 3 Prozent Kernkapital über einen gesamten Kreditzyklus und für unterschiedliche Geschäftsmodelle geeignet wären (vgl. Tz. 165–167 Basel III), um die mit der Leverage Ratio angestrebten Ziele zu erreichen. Auch wenn die für 2017 geplanten abschließenden Anpassungen an Ausgestaltung und Kalibrierung mit Blick auf eine Überführung in eine Säule-1-Anforderung ab 2018 erfolgen sollen, hat der Baseler Ausschuss ausdrücklich offengelassen, ob sich die Ausgestaltung und Kalibrierung der Leverage Ratio so anpassen lassen, dass eine verbindliche Mindest-Leverage-Ratio unter Säule 1 tatsächlich geeignet wäre, um diese Ziele zu erreichen. Grundsätzlich wäre dies auch dadurch möglich, dass die Leverage Ratio als ein Indikator unter Säule 2 bei der Beurteilung und Steuerung der konkret für ein Institut bestehenden Risiken verwendet wird.

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin, www.heenemann-druck.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333